

Empfehlungen für Herstellungskosten 2022

Die jährlichen Empfehlungen für Herstellungskosten von Wohngebäuden, Bürogebäuden und gewerblich-industriellen Gebäuden des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs wurden auf Basis der erhobenen Daten aktualisiert.

Seit dem Vorjahr steht für die laufende anonymisierte Datenerhebung ein leicht bedienbarer Online-Fragebogen ganzjährig auf der Webpage des Hauptverbandes unter <https://www.gerichts-sv.at/herstellungskosten> zur Verfügung und ist weiterhin eine aktive Teilnahme bei der Dateneingabe willkommen.

Der Arbeitskreis unter der Leitung von Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland POPP, unterstützt von Dipl.-Ing. Julia NEURUHRER, bestehend aus Ing. Jelena ORLAINSKY, MSc. (für den Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland), Martin KATZLINGER, Dipl.-Ing. Harald PEHAM, Dipl.-Ing. Martin SCHÖRKHUBER (alle drei für den Landesverband Oberösterreich und Salzburg), Baumeister Ing. Josef GREINER (für den Landesverband Steiermark und Kärnten) und Baumeister Dipl.-Ing. Georg WEBHOFER (für den Landesverband Tirol und Vorarlberg) hat das eingelangte Datenmaterial analysiert und ausgewertet.

Im Bauwesen waren im vergangenen Jahr erhebliche Kostensteigerungen zu beobachten. Die Hintergründe dafür stellen sich vielfältig dar und sind insbesondere auf die wirtschaftlichen Auswirkungen durch die anhaltende Corona-Pandemie und die zu Beginn des Jahres einsetzende Ukraine-Krise zurückzuführen. Lieferengpässe, fehlende Baumaterialien, dadurch bedingte Stehzeiten und insbesondere die enormen Preisanstiege für Baustoffe und erhöhte Energiekosten führen zu durchgehenden Kostensteigerungen bei allen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahr. Bei österreichweiter Betrachtung weisen die publizierten Empfehlungen für Wohngebäude und Bürogebäude eine Preissteigerung von rund 11 bis 15 % auf und für gewerblich-industrielle Gebäude, insbesondere aufgrund des unterschiedlichen Anteils an technischen Anlagen, eine teils unterschiedliche Preissteigerung zwischen rund 4 bis 23 %.

Analog zu den publizierten Kostenkennwerten der Vorjahre beziehen sich auch die Empfehlungen für Herstellungskosten 2022 auf das erste Quartal des Jahres. Daher bleiben Preisänderungen, welche danach stattgefunden haben, von den publizierten Kostenkennwerten unberührt. Bei Anwendung der publizierten Herstellungskosten für die Wertermittlung wird angeraten, mit sehr großer Sorgfalt umzugehen und auf allfällig erforderliche Auf- und Abwertungen zur Berücksichtigung von zeitlichen Abweichungen zu achten. Im zweiten Quartal des Jahres 2022 sind die Baupreise gemäß dem Baupreisindex für den Hochbau der Statistik Austria gegenüber dem Vorquartal weiter angestiegen.

Weitere Informationen zur Datenerhebung und -auswertung sind dem aktualisierten „Informationsblatt Herstellungskosten“ auf der Webpage des Hauptverbandes¹ und dem vorjährigen Artikel „Empfehlungen für Herstellungskosten 2021“² zu entnehmen.

Im Zuge der Überarbeitung der im Frühjahr 2022 neu herausgegebenen ÖNORM B 1802-1³ wurde auf Anregung des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen die Definition zum Begriff „Herstellungskosten“⁴ adaptiert. Bei der mittlerweile zurückgezogenen Auflage der ÖNORM B 1802-1 aus

dem Jahr 2019⁵ waren gemäß der Definition in Punkt 3.15. neben den Bauwerkskosten und den Planungsleistungen und Projektnebenleistungen auch die Kosten für Außenanlagen bei den Herstellungskosten enthalten. Gleichzeitig konnten Außenanlagen als Wert sonstiger Bestandteile gemäß Punkt 6.4.5. der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 im Sachwertverfahren separat vom Gebäude betrachtet werden.⁶ Die Neuauflage der ÖNORM B 1802-1 stellt diesbezüglich nun klar, dass Kosten für Außenanlagen (plus Kosten für anteilige Planungsleistungen und anteilige Projektnebenleistungen) „optional“ bei den „Herstellungskosten“ enthalten sein können. In Bezug auf die ÖNORM B 1802-1 wird festgehalten, dass die gegenständlichen Empfehlungen für Herstellungskosten grundsätzlich keine Kosten für Außenanlagen beinhalten, da diese im Sinne des Punktes 6.4.5 der ÖNORM B 1802-1 als „sonstige Bestandteile“ betrachtet werden. Die Kosten von Außenanlagen (plus Kosten für anteilige Planungsleistungen und anteilige Projektnebenleistungen) sind erforderlichenfalls ergänzend zu berücksichtigen.

Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland POPP
Vizepräsident des Hauptverbandes
der Gerichtssachverständigen

Anmerkungen:

- 1 Siehe <https://www.gerichts-sv.at/herstellungskosten/Informationsblatt%20Herstellungskosten.pdf>.
- 2 Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2021, SV 2021/3, 140.
- 3 ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (Ausgabe: 1. 3. 2022); vgl dazu in diesem Heft Popp/Neurührer, Die ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung, SV 2022/3, 125.
- 4 Vgl Punkt 3.15. der ÖNORM B 1802-1.
- 5 ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (Ausgabe: 15. 7. 2019).
- 6 Vgl Anhang A Punkt A.3., Bild A.2. der ÖNORM B 1802-1 aus 2019.

Stadt-Land-Gefälle

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	3.600 €	0%
Niederösterr.	3.300 €	-20% (-/+)
Burgenland	3.100 €	-25% (-/+)
Oberösterr.	3.200 €	-15% (-/+)
Salzburg	3.600 €	-10% (-/+)
Steiermark	3.000 €	-15% (-/+)
Kärnten	2.900 €	-20% (-/+)
Tirol	3.600 €	0% (-/+)
Vorarlberg	3.800 €	+5% (-/+)

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2022

**Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung**

**Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich**

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien (-) ↙	3.000 €	↔ interpolieren ↔	3.600 € ↔ interpolieren ↔ 4.700 € (++) ↘
Niederösterreich (-) ↙	2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.300 € ↔ interpolieren ↔ 3.900 € (++) ↘
Burgenland (-) ↙	2.500 €	↔ interpolieren ↔	3.100 € ↔ interpolieren ↔ 3.500 € (++) ↘
Oberösterreich (-) ↙	2.500 €	↔ interpolieren ↔	3.200 € ↔ interpolieren ↔ 3.600 € (++) ↘
Salzburg (-) ↙	2.800 €	↔ interpolieren ↔	3.600 € ↔ interpolieren ↔ 4.200 € (++) ↘
Steiermark (-) ↙	2.500 €	↔ interpolieren ↔	3.000 € ↔ interpolieren ↔ 3.500 € (++) ↘
Kärnten (-) ↙	2.500 €	↔ interpolieren ↔	2.900 € ↔ interpolieren ↔ 3.400 € (++) ↘
Tirol (-) ↙	3.300 €	↔ interpolieren ↔	3.600 € ↔ interpolieren ↔ 4.200 € (++) ↘
Vorarlberg (-) ↙	3.400 €	↔ interpolieren ↔	3.800 € ↔ interpolieren ↔ 4.600 € (++) ↘
Österreich (Medianwert)	2.700 €	3.300 €	3.900 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4) aus Erhebung in der Regel
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten: ca. 2% - 10%
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 7% - 20%
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8) 20%
- * Umsatzsteuer

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5% - 15%
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30%
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu -10%
- * Nebengeschoße (z.B. Keller etc.) liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße. ca. 40% bis 70%
- * (Tief-) Garagen liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße. ca. 25% bis 50%

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2022

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich

Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Bürogebäude	-30% Abweichung	2.000 € – 2.600 € netto pro m ² BGF	+30% Abweichung

Ergänzende Angaben:

* Nebengeschoße (zB Garagen, Lager) liegen im Aufwand bei ca. 40% bis 70% der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.

* In den Ansätzen für Bürogebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Empfehlungen für Herstellungskosten – gewerblich-industrielle Gebäude 2022

Ansätze für Herstellungskosten für gewerblich industrielle Gebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung.

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich nach Branchen.

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Abfallwirtschaft	900 €	1.000 €	1.300 €
Automotive	1.600 €	1.800 €	2.300 €
Chemie & Rohstoffe	1.600 €	2.200 €	2.800 €
Einzelhandel	900 €	1.300 €	2.100 €
Forschung & Entwicklung	2.600 €	3.300 €	4.000 €
Großhandel	800 €	1.300 €	1.600 €
Lagerhallen	700 €	1.000 €	1.400 €
Lebensmittelindustrie	1.600 €	1.900 €	2.600 €
Maschinen & Anlagenbau	1.200 €	1.600 €	2.000 €
Metallindustrie	1.100 €	1.600 €	1.900 €
Pharma	2.300 €	2.800 €	4.500 €
Transport & Logistik	900 €	1.100 €	1.400 €

Ergänzende Angaben:

* In den Ansätzen für gewerblich industrielle Gebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.